

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (中津川 (県) -1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (5,430,000 円), 1㎡当たりの価格 (17,300 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (5) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
中津川（県） - 2	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	4,090,000 円	1㎡当たりの価格	13,900 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市苗木字並松4747番2				②地積 (㎡)	294	⑨法令上の規制等							
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他) (60, 160)							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 10 m			②標準的使用	低層住宅地									
	③標準的画地の形状等	間口 約 15.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 300 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、4 m 市道	交通	中津川駅 北西 7.9km	法令	(都) (60, 160)	
	⑤地域要因の将来予測	当該地域を含む苗木地区は、市内では人口減少率は小さい方ではあるが、平成25年頃をピークに人口減少に転じている。やや衰退気味に推移すると予測される。													
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 0.0								
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	基準価格		13,900 円/㎡											
	収益還元法	収益価格		/ 円/㎡											
	原価法	積算価格		/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格		/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中津川市苗木地区を中心として、千旦林地区や茄子川地区、広域的には福岡地区などの郊外住宅地域も含まれる。主な需要者は、市内周辺部の在住者や郡部から移転する一次取得者層である。郊外部にあっては従前においては苗木地区は人気よかったが、近年では国道19号に近い地区の住宅地域に人気移っており、苗木地区の人口も減少傾向に転じている。市場の需要の中心となる価格帯は新築戸建の総額では2千万円台の半ば程度である。														
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	当該近隣地域は、郊外山間部に位置し賃貸市場は未成熟であり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。よって収益還元法は適用しなかった。他方土地取引は居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり、信頼性ある取引事例も収集し得た。よって市場実態を反映し実証性に優れた比準価格を標準として、指定基準地並びに類似の公示地との検討を踏まえて、鑑定評価額を決定した。														
(8) 公示価格を標準とした	① □代表標準地 ■標準地	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 0.0	交通 +26.3	環境 +37.0	行政 0.0	その他 0.0
	標準地番号 中津川 - 2	[100 / 100]	100 / [102.0]	100 / [173.0]	[100 / 100]	13,900		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +2.0	行政 0.0	その他 0.0		
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 0.0	地域要因	街路 +4.2	交通 +1.6	環境 -12.0	行政 0.0	その他 0.0
	中津川（県） - 11	[97.7 / 100]	100 / [101.0]	100 / [93.2]	[100 / 100]	13,800		街路 0.0	交通 0.0	環境 0.0	画地 +1.0	行政 0.0	その他 0.0		
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討	■継続 □新規		③ 価格変動要因の	[一般的要因] 市の人口減少率は県平均より高いが、山間部では人口減少がより顕著である。土地取引件数は、平成24年頃をボトムに微増傾向にある。										
	前年標準価格	14,000 円/㎡			[地域要因] 近年は、苗木地区よりも、国道19号に近い坂本地区に住宅用地の需要が移り、苗木地区の人口も減少傾向に転じている。										
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討	□代表標準地 □標準地			[個別的要因] 個別的要因に変動はない。										
	標準地番号	-													
	公示価格	円/㎡													
	②変動率	年間	-0.7 %	半年間	%										

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (中津川 (県) -3), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with columns: 鑑定評価額 (4,340,000 円), 1㎡当たりの価格 (25,100 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (20,000 円/㎡), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 範囲, (3) 標準的画地の形状等, (4) 地域的要因, (5) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (6) 市場の特性, (7) 公示価格, (8) 指定基準地, (9) 前年標準価格, (10) 変動率

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, みずほ不動産鑑定事務所. Includes address: 中津川（県） -4 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 水野隆吾 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (6,060,000 円), 1㎡当たりの価格 (22,600 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, [平成 31年 1月] 路線価又は倍率, 倍率種別, 円/㎡, 1.1 倍

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple sections: (1) 基準地 (Location, Shape, etc.), (2) 近隣地域 (Surrounding Area), (3) 最有効使用の判定 (Best Use), (4) 対象基準地の個別的要因 (Individual Factors), (5) 鑑定評価の手法の適用 (Application of Methods), (6) 市場の特性 (Market Characteristics), (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (Adjustment and Verification), (8) 公示価格 (Public Price), (9) 指定基準地からの検討 (Review of Designated Standard Land), (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討 (Review of Previous Year Standard Price)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with columns: 基準地番号 (中津川 (県) -5), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with columns: 鑑定評価額 (7,660,000 円), 1㎡当たりの価格 (33,000 円/㎡)

1 基本的事項

Table with columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns detailing site characteristics, market conditions, and price determination factors.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号 (中津川(県) -6), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,560,000 円), 1㎡当たりの価格 (7,720 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 4 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価又は倍率 (1.1 倍), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation reasoning table with multiple rows and columns. Includes sections for: (1) 所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2) 標準的画地の形状等, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	中部圏不動産鑑定所（有）
中津川（県） - 7	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 久保 輝 印

鑑定評価額	2,500,000 円	1㎡当たりの価格	4,880 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 13日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 1日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市蛭川字岩谷1782番7				②地積 (㎡)	513	⑨法令上の規制等						
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他)						
(2) 近隣地域	①範囲	東 70 m、西 50 m、南 150 m、北 100 m			②標準的使用	低層住宅地								
	③標準的画地の形状等	間口 約 25.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 500 ㎡程度、形状 長方形				④地域的特性	特記事項	特にない	街路	標準方位北、5 m 市道	交通施設	恵那駅 北 9.7km	法令規制	「都計外」
	⑤地域要因の将来予測	当該地域は蛭川地区の中心付近に位置するが、蛭川地区自体の人口減少傾向が強いため、地価は下落基調で推移すると予測される。												
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	形状	-3.0	方位	0.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	4,880 円/㎡											
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡											
	原価法	積算価格	/ 円/㎡											
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡											
(6) 市場の特性	同一需給圏は、蛭川地区を中心に木曾川以北の旧恵那郡の各地区及び恵那市山間部も含まれる。需要の中心は、地縁関係のある個人が中心で、恵那市及中津川市中心部への通勤者が多くを占める。蛭川地区は加子母地区や坂下地区よりは人口減少率は高くないが、中津川市平均よりも人口減少傾向が強い。したがって、住宅地の需要が弱いため明確な取引価格水準は形成されておらず、取引自体が低調である。過疎化の進展により、地価は下落傾向が続くと予想される。													
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	郊外山間の蛭川地区内には、賃貸市場は極めて未成熟であり、土地を含めた元本価値を回収し得るにたる家賃の設定は困難な地域である。よって収益還元法は適用しなかった。他方土地取引は、居住の快適性重視の自用目的の取引が中心であり、信頼性ある取引事例も収集し得た。よって、市場実態を反映し実証性に優れる比準価格を採用して、鑑定評価額を決定した次第である。													
(8) 公示価格としての標準価格	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	公示価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100									
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	標準化補正	街路	交通	環境	画地	行政	その他
	前年指定基準地の価格 円/㎡	[] / 100	[100] / []	[100] / []	[] / 100									
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1 対象基準地の検討 ■ 継続 □ 新規		前年標準価格 4,960 円/㎡		③ 価格形成要因の変動状況	[一般的要因] 市の人口減少率は県平均より高いが、山間部では人口減少がより顕著である。土地取引件数は、平成24年頃をボトムに微増傾向にある。								
	①-2 基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □ 代表標準地 □ 標準地		標準地番号 -			[地域要因] 蛭川地区は中津川市平均よりも、人口減少傾向が強い。								
	公示価格 円/㎡					[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
② 変動率		年間	-1.6 %	半年間	%									

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address: 中津川（県） -8 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (3,270,000 円), 1㎡当たりの価格 (16,500 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率種別, (8) 路線価又は倍率, (9) 円/㎡

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討. Includes detailed analysis of location, market conditions, and price determination.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 渡邊カンテイ事務所. Includes details for 中津川 (県) and 岐阜県.

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (4,110,000 円), 1㎡当たりの価格 (11,800 円/㎡).

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation report table with multiple sections: (1) 所在地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地からの検討, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 6 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 渡邊カンテイ事務所, 印. Values include 中津川（県）, 岐阜県, 岐阜第1, 氏名, 不動産鑑定士 渡邊貴紀.

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 2,660,000 円, 1㎡当たりの価格, 7,480 円/㎡.

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Values include 令和 元年 7月 1日, 令和 元年 7月 2日, 更地としての鑑定評価, 令和 元年 7月 12日, 正常価格, 1.1 倍.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (9)法令上の規制等, (3)形状, (4)敷地の利用の現況, (5)周辺の土地の利用の状況, (6)接面道路の状況, (7)供給処理施設状況, (8)主要な交通施設との接近の状況. Values include 中津川市阿木字寺領3番1, 356, 「都計外」, 台形 1.2:1, 住宅 W2, 中規模住宅のほか、公共施設、店舗等も見られる住宅地域, 北西5.5m県道, 水道 下水, 阿木 750m.

Table with 9 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Values include 東 30m、西 30m、南 20m、北 50m, 戸建住宅地, 間口 約 20.0 m、奥行 約 20.0 m、規模 400 ㎡程度、形状 ほぼ正方形, 特記 特にない, 街路 基準方位、北 5.5m県道, 交通 阿木駅 南東 750m, 法令 規制 「都計外」, 阿木地区の人口は、年間2%程度の減少傾向にあり、世帯数はほぼ横ばいで推移しているが、人口の高齢化に伴い今後は世帯数も減少傾向に移行するものと予測される。

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Values include 戸建住宅地, 方位 0.0, 形状 0.0, 取引事例比較法, 比準価格 7,480 円/㎡, 収益還元法, 収益価格 / 円/㎡, 原価法, 積算価格 / 円/㎡, 開発法, 開発法による価格 / 円/㎡.

Table with 2 columns: (6)市場の特性. Value: 同一需給圏は、中津川市外延部の集落地域を中心とするが、近隣地域の存する阿木地区は隣接する恵那市岩村地区との価格牽連性も強い。阿木地区や岩村地区では眺望が良好な丘陵地における別荘等の取引も見られるが、集落中心部での土地需要は地元在住者・出身者以外の需要者出現の可能性は低い。阿木地区内でも近年、太陽光発電施設用地としての土地取引が目立っているが、宅地利用を前提とする土地取引は極めて少なく、中心価格帯の把握が難しい状況である。

Table with 2 columns: (7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由. Value: 近隣地域内は旧来からの集落中心部であり、従来からの地元居住者による戸建住宅や店舗併用住宅等による土地利用が支配的であり、賃貸市場は形成されていない。したがって、本件においては取引事例比較法のみ適用となったが、価格牽連性の強い阿木地区・岩村地区の事例の採用に努めた結果、市場実態を反映する説得力の高い比準価格を試算できた。したがって、指定基準地からの検討を踏まえ、比準価格をもって上記のとおり鑑定評価額を決定した。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Values include 代表標準地, 標準地, 修正, 補正, 比較, 要因, 規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, 地域要因, 街路, 交通, 環境, 行政, その他.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Values include 指定基準地番号 恵那（県） - 6, 前年指定基準地の価格 13,000 円/㎡, 修正, 補正, 比較, 要因, 規準価格, 内訳, 標準化補正, 街路, 交通, 環境, 画地, 行政, その他.

Table with 4 columns: (10)対年標準価格等の前年標準価格の検討, (3)価格形成要因の. Values include 前年標準価格 7,660 円/㎡, ①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討, 代表標準地, 標準地, 標準地番号, 公示価格, 変動率 年間 -2.3%, 半年間 %.

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
中津川（県） - 11 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
中津川（県）	-11	岐阜県	岐阜第1	氏名 不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	2,150,000 円	1㎡当たりの価格	13,000 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市福岡字野尻 1 0 8 0 番 2				②地積 (㎡)	165 ()	⑨法令上の規制等	「都計外」 (その他)		
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況					
	1:2	住宅 W 2	旧福岡町の中心部に近い店舗も見られる地域	東5.5m市道	水道 下水	中津川 11km					
(2) 近隣地域	①範囲	東 50 m、西 50 m、南 100 m、北 200 m			②標準的使用	低層住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 18.0 m、規模 180 ㎡程度、形状 長方形									
	④地域的特性	特記事項	旧福岡町内の4小学校は、1校に統合予定である。	街路	基準方位 北5.5m市道	交通施設	中津川駅 北西 11km	法令規制	「都計外」		
	⑤地域要因の将来予測	中津川市に合併後、町役場等中心施設が無くなった。人口も年間1～1.5%程度の減少が続いている。今後も人口減少から土地需要も減少し地価下落が続くと予測する。									
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0				
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	13,000 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、旧福岡町を中心に、隣接する旧付知町等旧恵北地域を包含する住宅地域。対象基準地は旧福岡町中心部の既存市街地内に位置する。福岡地区は人口、世帯数とも減少傾向が続いている。このため需要は地縁関係のある個人または事業者に限られるため弱い。不動産取引は総じて低調で、取引事情により大きく前後する傾向で、取引総額も区々である。単価を強いて指摘するれば、需要の中心は10,000～15,000円/㎡前後である。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	一部店舗等も見られるが、専ら戸建住宅または小規模事業所等の目的での土地取引が大半である。福岡地区では賃貸需要は殆どなく、賃貸市場が形成されておらず、収益価格は試算できなかった。一方、比準価格は、需要減から土地取引は少なく、収集範囲を広げたが、市場で成立した取引を基礎とした取引の実態を反映し、規範性が高い。よって、快適性を重視する住宅地域で、自用の取引が大半のため、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	前年指定基準地の価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100						
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 <input checked="" type="checkbox"/> 継続 <input type="checkbox"/> 新規 前年標準価格 13,300 円/㎡		③ 変動状況 価格形成要因の		[一般的要因] リニア新駅周辺に具体的進展が見られ、今後の動向が注目される。一方、中心市街地は丘陵地を配し、小規模分譲が散見される。 [地域要因] 旧福岡町内の中心の既成住宅地で、価格形成に影響を与える地域要因の変化は見られない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
	①-2基準地が共通地点(代表標準地等と同一地点)である場合の検討 <input type="checkbox"/> 代表標準地 <input type="checkbox"/> 標準地 標準地番号 - 公示価格 円/㎡	②変動率		年間 -2.3 %	半年間 %						

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 株式会社ライン不動産鑑定所. Includes address: 中津川（県） - 12 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 伊藤 正雄 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額 (2,490,000 円), 1㎡当たりの価格 (3,450 円/㎡)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点, (2) 実地調査日, (3) 鑑定評価の条件, (4) 鑑定評価日, (5) 価格の種類, (6) 路線価, (7) 倍率

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns: (1) 基準地, (2) 近隣地域, (3) 最有効使用の判定, (4) 対象基準地の個別的要因, (5) 鑑定評価の手法の適用, (6) 市場の特性, (7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由, (8) 公示価格, (9) 指定基準地, (10) 対象基準地の前年標準価格等の検討

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	渡邊カンテイ事務所	
中津川（県） - 13	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士	渡邊貴紀 印

鑑定評価額	1,050,000 円	1㎡当たりの価格	5,800 円/㎡
-------	-------------	----------	-----------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市加子母字米野3627番4				②地積 (㎡)	181	⑨法令上の規制等			
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		「都計外」 (その他) 土砂災害警戒区域			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100m、西 100m、南 150m、北 150m			②標準的使用	戸建住宅地					
	③標準的画地の形状等	間口 約 13.0m、奥行 約 15.0m、規模 200㎡程度、形状 ほぼ長方形									
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 4.5m市道	交通施設	中津川駅 北西 34km	法令規制	「都計外」 土砂災害警戒区域		
(3) 最有効使用の判定	戸建住宅地				(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0					
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	5,800 円/㎡								
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡								
	原価法	積算価格	/ 円/㎡								
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡								
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中津川市北部の集落地域であるが、隣接する加茂郡東白川村や下呂市郊外部とも代替競争関係を有している。稀に地区外からの移住者も見られるが、主たる需要者は加子母地区内の在住者あるいは出身者である。取引自体少なく、限定的に発生する取引も規模や取引現況にバラツキがあり、中心価格帯の把握が困難な状況であるが、総じて取引総額200万円以下の物件が主流となっている。										
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	加子母地区の住宅地域の大部分は旧来からの農家住宅や兼業林家で占められており、賃貸市場は形成されていないため、収益還元法を適用できなかった。取引事例比較法の適用に当たっては、発生する取引が極めて少ない市場状況のなかで、加子母地区内の事例の採用に努めることにより、地域の取引実態を反映する比準価格が求められた。したがって、指定基準地との検討の上、周辺集落地区を含めた広域的な価格体系も勘案して、鑑定評価額を上記のとおり決定した。										
(8) 公示価格を標準とした	①代表標準地 標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	公示価格	[] 100	[100] []	[100] []	[] 100						
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	標準化補正	街路 交通 環境 画地 行政 その他	地域要因	街路 交通 環境 行政 その他
	中津川（県） - 11	[97.7] 100	[100] [101.0]	[100] [225.1]	[101.0] 100	5,770					+2.1 +28.2 +72.0 0.0 0.0
(10) 対年前標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		③ 価格形成要因の		[一般的要因] 中津川市全体の世帯数は増加傾向にあるが、郊外集落部では人口のみならず、世帯数も減少傾向にあり、不動産市場は縮小傾向にある。						
	前年標準価格	5,950 円/㎡	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 □標準地		[地域要因] 特にない。 [個別的要因] 個別的要因に変動はない。						
②変動率	年間	-2.5%	半年間	%							

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	みずほ不動産鑑定事務所
中津川（県） - 14	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 水野隆吾 印

鑑定評価額	3,870,000 円	1㎡当たりの価格	29,300 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 10日	(6) 路線価	[平成 31年 1月] 路線価又は倍率	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 7月 2日	(5) 価格の種類	正常価格		倍率種別	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市千旦林字坂本1386番43				②地積 (㎡)	132	⑨法令上の規制等	(都) (70,200)	
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況	(その他)			
(2) 近隣地域	①範囲	東 100 m、西 30 m、南 60 m、北 30 m				②標準の使用	低層住宅地			
	③標準的画地の形状等	間口 約 10.0 m、奥行 約 13.0 m、規模 130 ㎡程度、形状 ほぼ長方形								
	④地域的特性	特記事項	近隣地域北側のリニア新幹線岐阜駅予定地周辺で土地区画整理事業が進みつつある。	街路	標準方位 北5.5 m市道	交通施設	美乃坂本駅 南 60m	法令規制	(都) (70,200)	
(3) 最有効使用の判定	低層住宅地					(4) 対象基準地の個別的要因	方位	0.0		
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	29,300 円/㎡				形状	0.0		
	収益還元法	収益価格	/ 円/㎡							
	原価法	積算価格	/ 円/㎡							
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡							
(6) 市場の特性	同一需給圏はJR美乃坂本駅を中心とする中津川市内の住宅地域である。需要者の中心は、中津川市又は恵那市等に勤務する一次取得者層である。駅周辺の既成市街地は利便性は高いが、取引は少ない。一方、駅からやや離れた農地等では小規模住宅開発が継続的に行われており、恵北地区等からの需要も加わって、販売は堅調である。恵北地区の人口減少が著しいのに対して、坂本地区はほぼ横ばいの状況である。中心となる価格帯は、土地は600万円程度である。									
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	近隣地域はリニア中央新幹線岐阜駅予定地域に隣接し、土地の潜在的な需要が徐々に顕在化してくると予測される地域であるも、土地価格には反映されていない。周辺では戸建住宅を中心とした取引が見られ、これに基づいて試算した比準価格は市場性を反映し説得力は高い。収益価格は土地面積等から合理的な収益物件を建築することは困難で、試算することができなかった。比準価格を採用し、指定基準地との検討を踏まえ、鑑定評価額を上記のとおり決定した。									
(8) 公示価格を	① 代表標準地 標準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の標準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	地域要因	街路交通環境行政その他
	公示価格	[] / 100	100 / []	100 / []	[] / 100					
(9) 指定基準地からの検討	① 指定基準地番号	② 時点修正	③ 標準化補正	④ 地域要因の比較	⑤ 個別的要因の比較	⑥ 対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦ 内訳	街路交通環境画地行政その他	0.0	0.0
	前年指定基準地の価格	[100.6] / 100	100 / [100]	100 / [112.7]	[100] / 100	29,300			0.0	0.0
(10) 対象基準地の前年標準価格等の	①-1対象基準地の検討 ■継続 □新規		前年標準価格		28,500 円/㎡		③ 価格変動要因			
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討 □代表標準地 ■標準地		標準地番号		中津川 - 4		[一般的要因] 中津川市全域では人口は減少傾向にあるが、坂本地区はほぼ横ばい状態が続いている。			
	公示価格		28,900 円/㎡		[地域要因] リニア中央新幹線岐阜駅予定地周辺では、インフラ整備期待が高まりつつある。					
②変動率		年間	+2.8%	半年間	+1.4%	[個別的要因] 個別的要因に変動はない。				

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

令和 元年 7月 16日 提出
中津川（県） - 15 宅地-1

基準地番号	提出先	所属分科会名	業者名	東濃不動産鑑定事務所
中津川（県） - 15	岐阜県	岐阜第1	氏名	不動産鑑定士 牧野 信人 印

鑑定評価額	6,450,000 円	1㎡当たりの価格	27,200 円/㎡
-------	-------------	----------	------------

1 基本的事項

(1) 価格時点	令和 元年 7月 1日	(4) 鑑定評価日	令和 元年 7月 12日	(6) 路線価	[平成 31年 1月]	円/㎡
(2) 実地調査日	令和 元年 6月 28日	(5) 価格の種類	正常価格		路線価又は倍率	1.1 倍
(3) 鑑定評価の条件	更地としての鑑定評価					

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

(1) 基準地	①所在及び地番並びに「住居表示」等	中津川市茄子川字下諏訪1586番20				②地積 (㎡)	237	⑨法令上の規制等					
	③形状	④敷地の利用の現況	⑤周辺の土地の利用の状況	⑥接面道路の状況	⑦供給処理施設状況	⑧主要な交通施設との接近の状況		(都) (60, 200) (その他)					
	1.2:1	住宅 W2	農地の中に、一般住宅等が増えつつある住宅地域	南西5.6m市道	水道 下水	美乃坂本 2.3km							
(2) 近隣地域	①範囲	東 50m、西 20m、南 70m、北 50m			②標準的使用	低層住宅地							
	③標準的画地の形状等	間口 約 12.5m、奥行 約 20.0m、規模 250㎡程度、形状 長方形											
	④地域的特性	特記事項	特にない	街路	基準方位 北 6.5m市道	交通施設	美乃坂本駅 南東 2.3km	法令規制	(都) (60, 200)				
⑤地域要因の将来予測	国道19号及び大型店舗の背後の住宅地域で、農地等から宅地転換は活発化するものを考えられ、地価は、強含み傾向にある。												
(3) 最有効使用の判定	標準的使用と同じ					(4) 対象基準地の個別的要因	方位 +1.0						
(5) 鑑定評価の手法の適用	取引事例比較法	比準価格	27,200 円/㎡										
	収益還元法	収益価格	9,290 円/㎡										
	原価法	積算価格	/ 円/㎡										
	開発法	開発法による価格	/ 円/㎡										
(6) 市場の特性	同一需給圏は、中央本線沿線で、美乃坂本駅利用を前提とした千旦林及び茄子川の住宅地域。需要者の中心は、同市郊外既存在住者及び地縁血縁者が殆どである。リニア新駅開業による地域の変容が見込まれ、近隣地域周辺は、大型スーパー等が進出、国道19号線にアクセス良好なことから、農地からの宅地開発等の小規模住宅地への転換等があると思料する。不動産業者の小規模分譲が専らで、取引動機が多様で、需要の中心となる価格帯は見いだせない状況にある。												
(7) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由	国道19号線に比較的近いことから一部アパート等の収益物件も存するが、自用目的の取引が中心であり、土地価格に見合う賃料水準が未成熟のため、収益価格は低く試算された。一方、比準価格は、美乃坂本駅利用前提の千旦林地区の住宅地の事例を選択し、実証的で信頼性は高い。よって、快適性を重視する住宅地で、自用の取引が大半であることから、指定基準地等との検討を踏まえ、比準価格を採用し、鑑定評価額を上記のとおり決定した。												
(8) 公示価格とした	①代表標準地	標準地番号	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の規準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	-0.2
	中津川 - 4	公示価格	[101.4] 100	100 [100]	100 [109.0]	[101.0] 100	27,200		標準化補正	交通		0.0	交通
	28,900 円/㎡							環境	0.0	環境	-2.0		
								画地	0.0	行政	0.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(9) 指定基準地からの検討	①指定基準地番号	中津川（県） - 5	②時点修正	③標準化補正	④地域要因の比較	⑤個別的要因の比較	⑥対象基準地の比準価格 (円/㎡)	⑦内訳	街路	0.0	地域要因	街路	+0.8
	前年指定基準地の価格	32,800 円/㎡	[100.6] 100	100 [100]	100 [123.0]	[101.0] 100	27,100		標準化補正	交通		0.0	交通
								環境	0.0	環境	0.0		
								画地	0.0	行政	-2.0		
								行政	0.0	その他	0.0		
								その他	0.0				
(10) 対象基準地の前年標準価格等の検討	①-1対象基準地の検討		③ 変動状況		[一般的要因] リニア新駅周辺に具体的進展が見られ、今後の動向が注目される。一方、中心市街地は丘陵地を配し、小規模分譲が散見される。								
	■継続 □新規		④地域要因		[地域要因] 幹線道路の建設計画、大型スーパーの進出等が見られるほか、周辺には小規模分譲住宅の建設が顕著である。								
	前年標準価格 26,600 円/㎡		⑤個別的要因		[個別的要因] 個別的要因に変動はない。								
	①-2基準地が共通地点（代表標準地等と同一地点）である場合の検討												
	□代表標準地 □標準地												
	標準地番号 -												
	公示価格 円/㎡												
	②変動率	年間 +2.3%	半年間 %										

鑑定評価書 (令和 元年地価調査)

Table with 5 columns: 基準地番号 (中津川 (県) 5-1), 提出先 (岐阜県), 所属分科会名 (岐阜第 1), 業者名 (株式会社水野総合鑑定), 氏名 (水野 雅文), 印

Table with 2 columns: 鑑定評価額 (28,100,000 円), 1m²当たりの価格 (53,300 円/m²)

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1) 価格時点 (令和 元年 7月 1日), (4) 鑑定評価日 (令和 元年 7月 12日), (6) 路線価 (平成 31年 1月), (2) 実地調査日 (令和 元年 6月 28日), (5) 価格の種類 (正常価格), (3) 鑑定評価の条件 (更地としての鑑定評価)

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Main evaluation table with multiple rows and columns. Includes: (1) 所在地 (中津川市新町 2010番 4外), (2) 地積 (527 m²), (3) 形状 (1:2), (4) 敷地の利用の現況 (店舗 RC 2), (5) 周辺の土地の利用の状況 (小売店舗、金融機関の建ち並ぶ商業地域), (6) 接面道路の状況 (南東 8.5m市道、南西側道), (7) 供給処理施設状況 (水道 下水), (8) 主要な交通施設との接近の状況 (中津川 400m), (9) 法令上の規制等 ((都)商業 (80,400) 防火), (10) 鑑定評価の手法の適用 (取引事例比較法, 収益還元法, 原価法, 開発法), (11) 市場の特性 (同一需給圏は、主として新町や太田町等の市の中心商業地域...), (12) 試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由 (自用の店舗や事務所等を目的とする取引が中心である...), (13) 公示価格 (53,300 円/m²), (14) 指定基準地からの検討 (前年指定基準地の価格), (15) 対象基準地の前年標準価格 (53,300 円/m²)

鑑定評価書（令和 元年地価調査）

Table with 5 columns: 基準地番号, 提出先, 所属分科会名, 業者名, 渡邊カンテイ事務所. Includes address: 中津川（県） 9-1 岐阜県 岐阜第1 氏名 不動産鑑定士 渡邊貴紀 印

Table with 4 columns: 鑑定評価額, 346,000,000 円, 1㎡当たりの価格, 17,200 円/㎡

1 基本的事項

Table with 6 columns: (1)価格時点, (2)実地調査日, (3)鑑定評価の条件, (4)鑑定評価日, (5)価格の種類, (6)路線価, (7)路線価又は倍率, (8)倍率種別. Includes date: 令和 元年 7月 1日 and 令和 元年 7月 2日.

2 鑑定評価額の決定の理由の要旨

Table with 9 columns: (1)所在地及び地番並びに「住居表示」等, (2)地積(m), (9)法令上の規制等. Includes address: 中津川市茄子川字中垣外1683番1880.

Table with 5 columns: (1)範囲, (2)標準的使用, (3)標準的画地の形状等, (4)地域的特性, (5)地域要因の将来予測. Includes details on land use and regulations.

Table with 4 columns: (3)最有効使用の判定, (4)対象基準地の個別的要因, (5)鑑定評価の手法の適用. Includes market characteristics and valuation methods.

(6)市場の特性: 同一需給圏は、東濃地域を中心とする県内の工業地域である。需要者の中心は、県内企業のみならず愛知県を主とする県外企業も含まれる。

(7)試算価格の調整・検証及び鑑定評価額の決定の理由: 同一需給圏内においては大型工場の賃貸物件が少なく、賃貸市場が形成されていないため、収益還元法を適用できなかった。

Table with 10 columns: (8)公示価格, (9)指定基準地からの検討. Includes comparison of standard and actual prices.

Table with 10 columns: (9)指定基準地からの検討. Includes comparison of current and previous year prices.

Table with 4 columns: (10)対象基準地の前年標準価格等の検討, (3)価格形成要因. Includes analysis of price changes and reasons.